

# 茨城県土地利用基本計画(案)

## 目 次

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| 前文                                   | － 1  |
| 第 1 章 県土利用の状況と基本的条件の変化               | － 2  |
| 1 県土利用の状況                            | － 2  |
| 2 県土利用をめぐる基本的条件の変化                   | － 4  |
| 第 2 章 県土利用の基本方向                      | － 6  |
| 1 県土利用の基本目標                          | － 6  |
| 2 県土利用の基本方針                          | － 6  |
| 3 五地域の土地利用の原則                        | － 10 |
| 第 3 章 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針 | － 14 |
| 1 調整指導方針                             | － 14 |
| 2 留意事項                               | － 16 |
| 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針（整理表）  | － 18 |

## 前 文

この土地利用基本計画（以下「基本計画」という。）は、茨城県の区域について、適正かつ合理的な土地利用を図るため、国土利用計画法第9条の規定に基づき策定したものであり、同法に基づく土地取引規制及び土地利用に関する他法令等に基づく開発行為の規制その他の措置を実施するに当たっての基本となるものである。

つまり、基本計画は、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等（以下「個別規制法」という。）に基づく諸計画に対する上位計画として行政内部の総合調整機能を果たすとともに、土地取引については直接的に、開発行為については個別規制法を通して間接的に、規制の基準としての役割を果たすものである。

この基本計画については、国が定める国土利用計画を基本とすることから、平成27年8月14日に閣議決定された第五次国土利用計画(全国計画)との整合を図るため、変更するものである。

また、変更に際しては、県国土利用計画に定めていた内容との重複や相違点を解消するため、同計画を基本計画に統合し、県土利用の総合的方針を示す計画として一本化することとする。

## 第1章 県土利用の状況と基本的条件の変化

### 1 県土利用の状況

#### (1) 県土の概要

本県は、関東地方の北東部に位置し、政治・経済の中心地で大消費地でもある東京からおよそ35～160km圏と近接している。県北地域は、阿武隈・八溝山系の山々が連なるとともに、変化に富んだ海岸線など優れた自然景観を有しており、県央から県南西地域にかけての地域は、肥沃な平地が広がる豊かな穀倉地帯となっているほか、筑波山や全国第2位の面積を有する霞ヶ浦、ラムサール条約登録湿地である涸沼など、水と緑に恵まれた多彩な県土を形成している。

このような本県は、全国第4位の可住地面積を有し、気候も温和で自然災害が少なく、ゆとりある居住環境を備えており、都市的な生活と自然の豊かさを享受できる、暮らしやすい環境にある。

表 県土利用の状況

| 区分       | 平成17年<br>(ha) | 平成26年   |         | H26/H17比率<br>(%) |
|----------|---------------|---------|---------|------------------|
|          |               | (ha)    | 構成比 (%) |                  |
| 農地       | 177,200       | 172,300 | 28.3    | 97.2             |
| 田        | 101,200       | 99,300  | 16.3    | 98.1             |
| 畑        | 76,000        | 72,900  | 12.0    | 95.9             |
| 森林       | 189,300       | 186,400 | 30.6    | 98.5             |
| 原野等      | 800           | 1,200   | 0.2     | 150.0            |
| 水面・河川・水路 | 53,700        | 53,700  | 8.8     | 100.0            |
| 道路       | 41,100        | 42,700  | 7.0     | 103.4            |
| 宅地       | 69,800        | 74,100  | 12.2    | 106.2            |
| 住宅地      | 43,400        | 46,300  | 7.6     | 106.7            |
| 工業用地     | 8,300         | 8,500   | 1.4     | 102.4            |
| その他の宅地   | 18,100        | 19,300  | 3.2     | 106.6            |
| その他      | 77,700        | 79,400  | 13.0    | 102.2            |
| 合計       | 609,600       | 609,700 | 100.0   | 100.0            |

※1 平成17年は前計画における基準年次、平成26年は直近の土地利用の現状

※2 原野等とは、原野、採草放牧地等であり、平成24年から、採草放牧地が含まれることとなった。

※3 その他の宅地とは、主に商業・サービス・業務などの施設用地である。

※4 その他とは、公共・公益施設用地、ゴルフ場などのレクリエーション施設用地等である。

#### (2) 土地利用の動向

##### ア 農地

本県は、平成26年の農業産出額が、7年連続で全国第2位となるなど、日本有数の農業県として確固たる地位を確立している。平坦な地形を活用し、総じて低地部では稲作が、丘陵部や台地部では畑作が展開されている。

農地面積は、平成 17 年以降、一貫して減少しており、土地利用区分の中では最も減少率が大きくなってはいるものの、前々回の計画期間と比べると減少率は鈍化してきている。平成 26 年時点では田が 99,300ha、畑が 72,900ha、計 172,300ha となっている。

## イ 森林

本県の森林地域は、県域の北部から北西部の山地部にかけての山岳林と広大な平野部に点在する平地林で構成されている。

森林面積は平成 17 年以降、減少傾向にあり、平成 26 年時点では 186,400ha となっているが、土地利用区分の構成比は 30.6%と、全区分の中で 1 位になっている。

外国産の木材の輸入増大等による林業の停滞や森林所有者の森林管理意欲の低下などにより、荒廃森林の増大が懸念されている。

## ウ 原野等

本県の原野等は、平成 26 年時点で 1,200ha となっており、その大部分が採草放牧地であるが、それ以外の原野については、雑草・低木が生える湿地となっており、近年の自然保護に対する県民意識の高まり等により、その希少性が注目され、土地利用転換に対する抑制の機運が高まりつつある。

## エ 水面・河川・水路

全国第 2 位の面積を誇る霞ヶ浦等の湖沼や、利根川をはじめとする多くの大小河川を有する本県の水面・河川・水路の面積は、平成 26 年時点で 53,700ha となっている。

湖沼や河川において、治水・利水対策が進められる一方で、水路については、水田の減少に伴う面積の減少がみられるが、全体では近年は概ね横這いの傾向にある。

## オ 道路

可住地面積が広く、北海道に次ぐ道路総延長を有する本県の道路面積は、平成 26 年時点で 42,700ha となっている。

生活利便性の向上、地域の活性化、地域産業の振興等を図るため、高規格幹線道路や生活道路の整備が進められているなど増加傾向にある。

## カ 宅地

宅地面積は平成 26 年時点で 74,100ha となっており、都市化の進展、世帯数の増加等に伴い、増加傾向にはあるが、増加率は大きく鈍化してきている。

住宅地、工業用地、商業用地などその他の宅地のいずれも、平成 17 年以降、増加傾向が続いている。特に、工業用地は、県内外からの企業立地が進んでいる。

## キ その他

公共・公益施設やレクリエーション施設用地など、その他の面積は平成 26 年時点で 79,400ha となっている。

その他の土地利用のうち、公共・公益施設用地については、生活の質的向上や高齢社会への対応などを図るため、公園・緑地、社会教育施設、社会福祉施設等の整備が進められている。

## 2 県土利用をめぐる基本的条件の変化

### (1) 人口減少・高齢社会の急速な進展

現在、我が国は、既に人口減少社会を迎えており、今後も一部の利便性の高い地域においては、人口増加や新たな都市機能等の集積に伴い、一定程度、土地需要が増加することも想定されるものの、全体としてみれば土地需要は減少し、これに伴って県土の利用は様々な形で縮小していくことが想定される。

それに加えて、可住地面積が広い本県では、従来から一部の都市に人口が極端に集中することなく、市街地が点在する分散型の地域構造が形成されており、市街地の低・未利用地や都市基盤が十分に活用されないままに拡散型の土地利用が多くなされてきた。

このような状況の中、人口減少等の急速な進展に伴い、開発圧力が減少する一方、非効率な土地利用の増大や更なる県土管理水準の低下等が懸念されることから、今後の県土利用においては、本格的な人口減少社会における県土の適切な利用・管理のあり方を構築していくことが重要となる。

### (2) 自然環境の保全と活用の重要性

自然環境については、開発圧力が減少する機会をとらえ、生物多様性の確保や自然環境の保全・再生を進めつつ、自然が持つ多様な機能を積極的に評価しながら、持続可能で豊かな暮らしを実現する基盤として、その保全と活用を図ることが重要である。

特に、地球温暖化に伴う気候変動は、県土の自然環境に広く影響を及ぼし、更なる自然環境の悪化や生物多様性の損失が懸念されることから、再生可能な資源・エネルギーの利用や排出された廃棄物の循環的な利用を促進することなどにより、自然環境と調和した持続可能な経済社会システムを構築していくことが重要となる。

### (3) 広域交通ネットワークの形成

県内の高速道路網については、常磐自動車道が県土を南北に縦貫し、北関東 3 県の主要都市と茨城港常陸那珂港区とを結ぶ北関東自動車道が東西に横断している。その他、県南・県西地域を横断する首都圏中央連絡自動車道の県内区間の全線開通、さらには、鹿行地域を南北に縦断する東関東自動車道水戸線の潮来 IC～茨城空港北 IC 区間の早期開通に向けた整備が進められている。

鉄道については、南北の幹線となる常磐線を軸に、水戸駅を起点として、県西地域には水戸線、県北山間地域には水郡線、鹿行地域には大洗鹿島線が運行されており、つくば駅と秋葉原駅を結ぶつくばエクスプレス、県南・県西地域を結ぶ常総線等とともに、

県民の広域的な移動手段の確保が図られている。常磐線については、平成27年3月に上野東京ラインが開業し、一部の電車の東京駅、品川駅までの直通運転が実現し、また、つくばエクスプレスについては、平成27年度輸送人員が1日平均34万人と、順調に伸びてきており、今後、秋葉原から東京までの延伸が期待されている。

港湾については、茨城港（日立港区、常陸那珂港区及び大洗港区）と鹿島港の2つの重要港湾があり、首都圏の物流拠点として貨物の取扱いが順調に推移している。

茨城空港については、国際線や国内線の定期便が就航しており、首都圏の航空需要の一翼を担っている。

今後、北関東自動車道をはじめとした4本の高速道路及び2つの重要港湾、空港など、陸・海・空の広域交通ネットワークを活用して、県内と国内外との結びつきをこれまで以上に強めることにより、物流や観光、文化など様々な分野における交流を、より一層促進していくことが重要である。

#### (4) 安全・安心な県土利用の実現の重要性

東日本大震災をはじめとする相次ぐ自然災害の経験により、居住地や公共施設の立地など県土利用面における安全・安心に対する県民の意識が高まりを見せている。

また、特に近年、雨の降り方が局地化・集中化・激甚化しており、さらに今後、地球温暖化に伴う気候変動により、極端な降水がより頻発する可能性が非常に高いと予測されていることから、水害、土砂災害が頻発化・激甚化することが懸念される。一方、無降水日数も全国的に増加することが予測されており、渇水が頻発化・長期化・深刻化することも懸念される。

このような状況の中、できるだけ早期に多様な災害リスクの把握、周知に努めるとともに、防災及び災害被害の拡大防止に向けた各種取組を検討、実施していくことにより、中長期的な視点から計画的かつ戦略的に、より安全・安心で持続可能な県土利用を実現していくことが重要である。

## 第2章 県土利用の基本方向

### 1 県土利用の基本目標

県土は、生活や生産といった諸活動の基盤であり、県民共通の財産であるが、人口減少・高齢社会の急速な進展や、自然環境の保全と活用の重要性、広域交通ネットワークの形成、安全・安心な県土利用の実現など、県土をめぐる状況は大きく変化している。

県土が現在と将来の県民のための限られた資源であることに鑑み、これらの基本的条件の変化や、それに伴う土地利用上の課題に対応した県土利用を進め、良好な生活環境の確保と県土の更なる発展を目指すものとする。

特に、本県では、平坦な地形による可住地面積の広さを背景として、市街地の低密度化や都市機能の拡散化が進行してきたが、人口減少・高齢社会の急速な進展の中で、こうした拡散型の土地利用を放置した場合、都市基盤の維持更新コストの増大や、生活関連サービスの低下、地域コミュニティの活力低下、公共交通の維持困難など、様々な影響が懸念される。

このため、適切な県土管理の実現に向け、地域の特性に応じ、生活に必要な行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能の確保を図ることを基本としながらも、中長期的には拡散型の土地利用を抑制し、都市機能を都市中心部や生活拠点等に集約するとともに、ひとつの地域で十分な都市機能を享受することが難しい場合には、各地域をネットワークで結ぶ「コンパクト+ネットワーク」による暮らしやすい土地利用への転換を図っていくこととする。

また、このような県土環境のめまぐるしい変化の中においても、「人が輝く元気で住みよいいばらき」づくりが展開される場として、健全で感性に満ちた人材が育つ県土環境づくりを目指し、自然環境や美しい景観等の保全を図り、水や緑に親しめる環境づくりと自然環境保全の意識啓発を推進する。

さらに、県内外の交流・連携の活発化などにより、県土の魅力を総合的に向上させるため、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を実施しつつ、高度なものづくり産業や最先端の科学技術の集積や陸・海・空の広域交通ネットワークなどの優れた地域資源を最大限に活用できるよう、県土の有効利用と適切な維持管理を図るものとする。

### 2 県土利用の基本方針

本計画では、上記に示した県土利用の基本目標の実現に向けて、(1)適切な県土管理を実現する県土利用、(2)自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用、(3)安全・安心を実現する県土利用、(4)複合的な施策の推進と県土の選択的な利用、(5)多様な主体による県土の県民的経営の5項目に関する基本方針を定める。

#### (1) 適切な県土管理を実現する県土利用

適切な県土管理を実現する県土利用については、都市部を中心に人口減少下においても増加している都市的土地利用において、地域の状況等も踏まえつつ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約化し、郊外部への市街地の拡大を抑制する。集約化する中心部では、空き家や空き地など低・未利用地を有効利用すること等により、市街地の活性化と土地利用の効率化を図る。一方、集約化する地域の外側

では、低密度化が進むことから、地域ごとの状況や課題を踏まえ、これに応じた公共サービスのあり方や、公園、農用地（農業振興地域の整備に関する法律第3条第1号に規定する耕作の目的又は主として耕作若しくは養畜の業務のための採草若しくは家畜の放牧の目的に供される土地をいう。以下同じ。）、森林等の整備及び自然環境の再生などの新たな土地利用等を勘案した対応を進める。特に、人口減少・高齢社会に対応した生活基盤としては、日常生活に必要な移動手段を確保するため、都市や農山漁村など地域の実情に応じ、市町村等が運行するコミュニティバスやデマンド型乗合タクシーなどに加えて、地域が主体となった移送サービスなど、多様な生活交通の導入を促進するとともに、交通安全施設の整備等により、安全な道づくりを推進する。また、ひとつの地域だけでは十分な都市機能を備えることが難しい場合には、地域の状況を踏まえ、地域がネットワークで結ばれることによって必要な都市機能を享受する取組を進める。

農林業的土地利用については、食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保し、県土保全等の多面的機能を持続的に発揮させるために良好な管理を行うとともに、農業の担い手への農地集積・集約化を進めることなどを通じて、荒廃農地の発生防止及び解消と効率的な利用を図る。また、県土の保全、水源の涵養等に重要な役割を果たす森林の整備及び保全を進める。

水循環については、都市的土地利用と農林業的土地利用、自然的土地利用を通じた、都市における雨水の貯留・涵養の推進や農用地、森林の適切な管理など、流域の総合的かつ一体的な管理等により、健全な水循環の維持又は回復を図る。

大規模な太陽光発電施設などの再生可能エネルギー関連施設の設置に際しては、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等に特に配慮する。

なお、森林、原野等、農地、宅地等の相互の土地利用の転換については、人口減少下においても一定量が見込まれるが、土地利用の可逆性が低いことに加え、生態系や健全な水循環、景観等にも影響を与えることから、土地利用の転換は慎重な配慮の下で計画的に行うことが重要である。

さらに、土地の所有者が、所有地の良好な管理と有効利用に努めることを基本としつつ、特に、空き家や空き地など低・未利用地に関して、所有者が管理・利用できない場合や所有者の所在の把握が難しい場合には、特に、防災、衛生、景観等の観点から、所有者以外の者の管理・利用を促進するなど、「所有から利用へ」の観点に立った方策を検討することも必要である。

## (2) 自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用

自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用については、将来にわたり保全すべき自然環境や優れた自然条件を有している地域を核として、気候変動による影響も考慮しつつ、自然環境の保全・再生を進め、森、里、川、海の連環による生態系ネットワークの形成を図り、県民の福利や地域づくりに資する形での活用を推進する。なお、その際には、県土を形づくり、県民生活の基盤となる生物多様性及び生態系サービスの保全と持続可能な利用を基本とする。

自然環境の活用については、持続可能で魅力ある県土づくりや地域づくりを進めるため、

社会資本整備や土地利用において、自然環境の有する多様な機能（生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用したグリーンインフラなどの取組を推進する。また、地域におけるバイオマス等の再生可能な資源やエネルギーの確保と循環的な利活用に努めるとともに、このような資源を生み出す里地里山等の良好な管理と資源の利活用に係る知恵や技術を継承する。さらに、自然公園などの自然資源や、農山漁村における緑豊かな環境、人と地域の自然との関わりの中ではぐくまれた伝統や文化等を活かした観光や製品による雇用の創出及び経済循環を通じて、都市や農山漁村など、様々な地域間相互の対流を促進するとともに、地方への移住や「二地域居住」など都市から地方への人の流れの拡大を図る。

これらに加え、美しい農山漁村、集落やまちなみ、魅力ある都市空間や水辺空間など、地域の個性ある美しい景観の保全、再生、創出を進めるとともに、これらを活用した魅力ある地域づくりを進める。あわせて、地球温暖化への対応や水環境の改善等の観点から健全な水循環を維持し、又は回復するための取組を進める。

その際、県土には希少種等を含む様々な野生生物が生息・生育していることを踏まえつつ、外来種対策、野生鳥獣被害対策の推進など、生物多様性の確保と人間活動の調和を図ることなどを通じ、生物多様性に関する取組を社会に浸透させ、自然環境を保全・再生・活用する県土利用を進める。

### (3) 安全・安心を実現する県土利用

安全・安心を実現する県土利用については、各研究機関や各大学との連携を強化しつつ、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた防災・減災対策を実施するとともに、地震、風水害、土砂災害等の災害リスクの把握及び周知を図ることを基本とする。特に、大規模地震発生時への対策を進めるため、地震被害想定調査、さらにそれを基にした被害状況を予測できるシステムを構築し、初動対応や県民への意識啓発等に活用するほか、風水害、土砂災害等に対するハザードマップの作成・周知、避難訓練の実施等を促進することにより、県民の防災意識の向上を図る。

また、災害リスクの高い地域については、建築物の用途や構造が災害の特性や地域の状況等に即したものとなるよう配慮しながら、土地利用を適切に制限することが必要である。これと同時に、中長期的な視点から、高齢者施設等の要配慮者利用施設や災害時に重要な役割が期待される公共施設等について災害リスクの低い地域への立地を促すことにより、より安全な地域への居住を誘導する取組を進めることも重要である。

さらに、経済社会上、重要な役割を果たす諸機能の適正な配置やバックアップを推進するとともに、交通、エネルギーやライフライン等の多重性・代替性を確保する。その他、被害拡大の防止、仮置場などの復旧復興の備えとしてのオープンスペースの確保、農用地の保全管理、森林やその他の生態系の持つ県土保全機能の向上など、地域レベルから県土レベルまでのそれぞれの段階における取組を通じて、県土利用の面からも県土の安全性を総合的に高め、災害に強く、すみやかに復旧・復興できる県土の構築に向けた県土強靱化の取組を推進する。

#### (4) 複合的な施策の推進と県土の選択的な利用

このような取組を進めるに当たっては、今後、人口減少や財政制約が継続する中で、すべての土地について、これまでと同様に労力や費用を投下し、管理することは困難になることを想定しておく必要がある。特に、人為的に管理された土地は、放棄されれば自然に戻らず荒廃する可能性もあることから、県土を荒廃させない取組を進めていくことが一層重要となる。

県土の適切な管理は、県土保全、生物多様性の保全、健全な水循環の維持又は回復等を通じて、防災・減災や自然との共生等を促進する効果に加え、これらを通じた持続可能な地域づくりにも効果を発揮する。今後は、自然と調和した防災・減災の促進など、複合的な効果をもたらす施策を積極的に進め、県土に多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、人口減少下においても、県土の適切な管理を行っていくことが必要である。

また、適切な管理を続けることが困難な中山間地域の荒廃農地や手入れが遅れ荒廃した森林、空き地など低・未利用地等については、それぞれの地域の状況に応じて、管理コストを低減させる工夫とともに、森林など新たな生産の場としての活用や、過去に損なわれた湿地などの自然環境の再生、希少野生生物の生息地等としての活用など新たな用途を見出すことで県土を荒廃させず、むしろ県民にとってプラスに働くような最適な県土利用を選択するよう努める。

#### (5) 多様な主体による県土の県民的経営

これらの取組は、国等が示す広域的な方針とともに、各地域を取り巻く自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえ、地域の発意と合意形成を基礎とする土地利用との総合的な調整の上に実現される。このため、地域住民や市町村など、地域の様々な主体が自らの地域の土地利用や地域資源の管理のあり方等について検討するなど、地域主体の取組を促進することが重要である。特に、県土管理や安心・安全を実現する県土利用については、県民・NPO・行政等が連携・協働し、自助・互助・共助・公助が適切に組み合わせられた助け合いの仕組みづくりに努めるなど持続可能な地域コミュニティの形成を支援することが必要である。

このような地域主体の取組を基本としつつ、県土の多面的な価値に応じた公による管理と合わせ、都市住民や民間企業等の多様な主体の参画を進める。急激な人口減少下においては、将来的には無居住化する地域が拡大することも想定されることから、県民一人ひとりが県土に関心を持ち、その管理の一端を担う県民の参加による県土管理（県土の県民的経営）を進めていくことが、一層、重要となる。

### 3 五地域の土地利用の原則

県土利用の基本目標の実現に向け、本計画では、土地利用基本計画図に示された都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域について、それぞれ次の原則に従って適正に土地利用を行っていくものとする。

なお、五地域のいずれにも属さない地域においては、当該地域の特性及び周辺地域との関連等を考慮して適正な土地利用を図る。

また、この土地利用の原則は、本県が有する陸・海・空の広域交通ネットワークの充実などを活かしつつ、国、地方公共団体などの公的主体性に加え、地域住民や民間企業、NPOなどの多様な主体の取組により実現されるものである。

#### (1) 都市地域

都市地域は、一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域である。

都市地域の土地利用については、良好な都市環境の確保、形成及び機能的な都市基盤の整備等に配慮するとともに、無秩序な拡散型の土地利用を抑制し、人口減少社会に対応した集約型土地利用に向けて、適正かつ効率的な土地利用を行うものとする。

その際には、市町村、地域住民等と連携し、道の駅、空き家・廃校、低・未利用地等も活用しながら、行政、医療・介護、福祉、商業等の生活に必要な都市機能の集約と地域間の連携（コンパクト＋ネットワーク）を図る。

さらに、災害の被害を最小限に抑えるための公共インフラ等の耐震化や、計画的・効率的な維持管理と更新による長寿命化、さらには災害防止のための施設整備を推進する。

ア 市街化区域（都市計画法第7条第1項の規定による市街化区域をいう。以下同じ。）

においては、安全性、快適性、利便性等に十分配慮するとともに、既存ストックの有効活用に重点をおきながら、市街地の整備、交通体系の整備、上下水道その他の都市施設の整備等を計画的に推進することにより都市機能の集積を図る。

また、当該地域内の樹林地、水辺地等自然環境を形成しているもので、良好な生活環境を維持するために不可欠なものについては、積極的に保護、育成を図るものとする。さらに、環境の保全、防災など都市農業の多様な機能を発揮する農地について、有効な活用及び適切な保全を図るものとする。

イ 市街化調整区域（都市計画法第7条第1項の規定による市街化調整区域をいう。以下同じ。）においては、原則として、都市的な利用を避け、良好な都市環境を保持するための緑地等の保全を図り、市街化を抑制するものとする。

ウ 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）における用途地域内の土地利用については、市街化区域における土地利用に準ずるものとする。

また、非線引き都市計画区域における用途地域を除く都市地域の土地利用については、

良好な自然環境を維持するため、必要に応じて特定用途制限地域の指定等の都市計画制度を活用し、適正な土地利用がなされるよう誘導する。

## (2) 農業地域

農業地域は、農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域である。

農業地域の土地利用については、農用地が食料供給源として県民の最も基礎的な土地資源であるとともに、農業生産活動を通じて、県土保全、環境保全、景観形成等、多面的機能の発揮も期待されることから、農用地は、原則としてその保全と有効利用を図る。

特に、農用地の有効利用を図り、荒廃農地の発生防止やその解消のため、荒廃農地を再生利用する取組を進め、また、基盤整備事業によるほ場の大区画化などにより、優良農地を確保するとともに、農地中間管理事業等により、意欲ある担い手への利用集積と集約化を推進する。その他、市民農園としての利用など多様な農用地の利用により農業空間の維持を図るものとする。

また、県土の有効利用、生産性の向上等の見地から、農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号の規定による農用地等として利用すべき土地の区域をいう。以下同じ。）において今後新たに必要とされる農用地を計画的に確保し、整備するものとする。

ア 農用地区域内の土地は、農業生産の基盤として確保されるべき土地であることに鑑み、他用途への転用は、原則として行わないものとするとともに、区画整理等の農業生産基盤の整備を計画的に推進する。

イ 農用地区域を除く農業地域内の農用地については、農用地区域と一体として農業の振興を図る地域であるので、原則として保全するものとする。ただし、都市計画等農業以外の土地利用計画との調整を了した場合、転用を行えるものとするが、この場合であっても、農業生産力の高い農用地、集団的に存在している農用地又は農業に対する公共投資の対象となった農用地の転用は、原則として行わないものとする。

## (3) 森林地域

森林地域は、森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域である。

近年、森林地域の土地利用については、木材等の林産物の供給機能のほか、二酸化炭素の吸収、水源の涵養、山地災害の防止、レクリエーションの場の提供、良好な景観の形成等、森林の有する多面的な機能の重要性が高まっていることから、木を植え、育て、伐採し、木材を有効利用し、再び植える「緑の循環システム」による機能豊かな森林づくりの推進を図るものとする。

特に、平地林や里山林においては、地域住民等による身近な緑としての保全・整備を促進するとともに、多様な動植物が生息・生育する森林については、生物多様性及び生態系

サービスの保全と持続可能な利用に向けて、次世代へ引き継ぐべき貴重な財産として、適正な維持と自然環境の保全を図るものとする。

ア 保安林（森林法第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定による保安林をいう。以下同じ。）の区域については、県土保全、水源涵養、生活環境の保全等の諸機能の積極的な維持増進を図るべきものであることに鑑み、その積極的な配備と適正な管理を進めるとともに、他用途への転用は、原則として行わないものとする。

イ 保安林の区域を除く森林地域については、森林の持つ多面的機能の維持増進を図るものとし、林地の保全に特に留意すべき森林、施業方法を特定されている森林、水源として依存度の高い森林、優良人工造林地又はこれに準ずる天然林等の機能の高い森林については、原則として他用途への転用を避けるものとする。

#### (4) 自然公園地域

自然公園地域は、優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域である。

自然公園地域の土地利用については、自然公園が優れた自然の風景地でありその利用を通じて県民の保健、休養及び教化に資するものであることに鑑み、行為規制や生物多様性の把握及び保全等により、優れた自然の保護とその適正な利用を図るものとする。

ア 特別保護地区（自然公園法第 21 条第 1 項の規定による特別保護地区をいう。）については、その指定の趣旨に即して景観の厳正な維持を図るものとする。

イ 特別地域（自然公園法第 20 条第 1 項又は第 73 条第 1 項の規定による特別地域をいう。以下同じ。）については、その風致の維持を図るべきものであることに鑑み、都市的利用、農業的利用等を行うための開発行為は、原則として避けるものとする。

ウ 特別地域を除く自然公園地域においては、都市的利用又は農業的利用を行うための大規模な開発、その他風景地としての自然公園の保護に支障を来すおそれのある土地利用は、原則として避けるものとする。

#### (5) 自然保全地域

自然保全地域は、良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域である。

自然保全地域の土地利用については、自然環境が人間の健康的で文化的な生活に欠くことのできないものであることに鑑み、広く県民が、その恵沢を享受するとともに将来の県民に自然環境を継承することができるよう、積極的に保全を図るものとする。

- ア 特別地区（自然環境保全法第 25 条第 1 項又は第 46 条第 1 項の規定による特別地区をいう。以下同じ。）においては、その指定の趣旨に鑑み、特定の自然環境の状況に対応した適正な保全を図るものとする。
- イ 特別地区を除く自然保全地域においては、原則として土地の利用目的を変更しないものとする。

### 第3章 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域又は自然保全地域のうち2地域が重複する地域においては、次に掲げる調整指導方針に即し、また、3地域以上が重複する地域においては、この調整指導方針におけるそれぞれの関係からみた優先順位、指導の方向等を考慮して、県土利用の基本方向に沿った適正かつ合理的な土地利用を図るものとする。

#### 1 調整指導方針

##### (1) 都市地域と農業地域とが重複する地域

- ア 市街化区域及び用途地域を除く都市地域と農用地区域とが重複する場合  
農用地としての利用を優先するものとする。
- イ 市街化調整区域と農用地区域を除く農業地域とが重複する場合  
原則として、農業上の利用を優先するものとし、特定の場合を除き都市的な利用を抑制するものとする。
- ウ 非線引き都市計画区域における用途地域を除く都市地域と農用地区域を除く農業地域とが重複する場合  
土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとする。

##### (2) 都市地域と森林地域とが重複する地域

- ア 都市地域と保安林の区域とが重複する場合  
保安林としての利用を優先するものとする。
- イ 市街化区域及び用途地域と保安林の区域を除く森林地域とが重複する場合  
原則として、都市的な利用を優先するものとするが、緑地としての森林の保全に努めるものとする。
- ウ 市街化調整区域と保安林の区域を除く森林地域とが重複する場合  
原則として、森林としての利用を優先するものとし、特定の場合を除き都市的な利用を抑制するものとする。
- エ 非線引き都市計画区域における用途地域を除く都市地域と保安林の区域を除く森林地域とが重複する場合  
森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとする。

**(3) 都市地域と自然公園地域とが重複する地域**

- ア 市街化区域及び用途地域と特別地域を除く自然公園地域とが重複する場合  
原則として、都市的な利用を優先するものとするが、自然公園としての機能の維持に努めるものとする。
- イ 市街化区域及び用途地域を除く都市地域と特別地域とが重複する場合  
自然公園としての保護及び利用を優先するものとする。
- ウ 市街化調整区域と特別地域を除く自然公園地域とが重複する場合  
原則として、自然公園としての保護及び利用を優先するものとし、特定の場合を除き都市的な利用を抑制するものとする。
- エ 非線引き都市計画区域における用途地域を除く都市地域と特別地域を除く自然公園地域とが重複する場合  
原則として、自然公園としての保護及び利用を優先するものとするが、自然公園としての保護及び利用との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとする。

**(4) 都市地域と自然保全地域とが重複する地域**

- ア 市街化区域及び用途地域を除く都市地域と特別地区とが重複する場合  
自然環境としての保全を優先するものとする。
- イ 市街化調整区域と特別地区を除く自然保全地域とが重複する場合  
原則として、自然環境としての保全を優先するものとし、特定の場合を除き都市的な利用を抑制するものとする。
- ウ 非線引き都市計画区域における用途地域を除く都市地域と特別地区を除く自然保全地域とが重複する場合  
原則として、自然環境としての保全を優先するものとするが、自然環境としての保全との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとする。

**(5) 農業地域と森林地域とが重複する地域**

- ア 農業地域と保安林の区域とが重複する場合  
保安林としての利用を優先するものとする。
- イ 農用地区域と保安林の区域を除く森林地域とが重複する場合  
原則として、農用地としての利用を優先するものとするが、農業上の利用との調整を図りながら、森林としての利用を認めるものとする。

ウ 農用地区域を除く農業地域と保安林の区域を除く森林地域とが重複する場合  
原則として、森林としての利用を優先するものとするが、森林としての利用との調整を図りながら、農業上の利用を認めるものとする。

**(6) 農業地域と自然公園地域とが重複する地域**

ア 農業地域と特別地域とが重複する場合  
自然公園としての保護及び利用を優先するものとする。

イ 農業地域と特別地域を除く自然公園地域とが重複する場合  
原則として、自然公園としての保護及び利用を優先するものとするが、自然公園としての保護及び利用との調整を図りながら、農業上の利用を認めるものとする。

**(7) 農業地域と自然保全地域とが重複する地域**

ア 農業地域と特別地区とが重複する場合  
自然環境としての保全を優先するものとする。

イ 農業地域と特別地区を除く自然保全地域とが重複する場合  
原則として、自然環境としての保全を優先するものとするが、自然環境としての保全との調整を図りながら、農業上の利用を認めるものとする。

**(8) 森林地域と自然公園地域とが重複する地域**

両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

**(9) 森林地域と自然保全地域とが重複する地域**

両地域が両立するよう調整を図っていくものとする。

**2 留意事項**

土地利用調整に当たっては、併せて次に掲げる留意事項についても十分留意することとする。

**(1) 土地利用の規制等に関する法令の理念及びその基本方針**

各法令の理念を遵守しつつ、法令間の適切な連携がなされるよう調整を図り、土地の合理的利用を確保する。

**(2) 市町村の土地利用に関する諸計画及び施策**

市町村において総合調整を了した土地利用に関する施策等との整合性を図りつつ、土地利用を調整する。

**(3) 農用地の利用転換**

食料生産の確保，農業経営の安定及び地域農業や地域景観・自然環境等に及ぼす影響に留意し，非農業的土地利用との調整を図りつつ，無秩序な転換を防止し，優良農地が確保されるよう十分考慮する。

**(4) 森林の利用転換**

森林の有する公益的機能を十分考慮して，森林資源の維持造成と持続可能な林業経営に留意しながら，その周辺の土地利用との調整を図る。

**(5) 農山村の混住化の進行する地域等における土地利用の転換**

土地利用の混在による弊害を防止するため，必要な土地利用のまとまりを確保することなどにより，農用地，宅地等相互の土地利用の調和を図る。

**(6) 大規模な土地利用の転換**

影響が広範囲に及ぶため，周辺地域も含めて事前に十分な調査と調整を行い，県土の保全と安全性の確保，環境の保全等に配慮しつつ，また，産業系土地利用については広域交通ネットワークの活用も考慮しながら，茨城県県土利用の調整に関する基本要綱等に基づき，適正かつ合理的な土地利用を図る。

○ 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針（整理表）

|       | 五地域区分       | 都市地域            |         |     | 農業地域 |     | 森林地域 |     | 自然公園地 |      | 自然保全地域 |      |
|-------|-------------|-----------------|---------|-----|------|-----|------|-----|-------|------|--------|------|
|       |             | 市街化区域<br>及び用途地域 | 市街化調整区域 | その他 | 農用地  | その他 | 保安林  | その他 | 特別地域  | 普通地域 | 特別地区   | 普通地区 |
| 五地域区分 | 細区分         |                 |         |     |      |     |      |     |       |      |        |      |
| 都市地域  | 市街化区域及び用途地域 |                 |         |     |      |     |      |     |       |      |        |      |
|       | 市街化調整区域     | ×               |         |     |      |     |      |     |       |      |        |      |
|       | その他         | ×               | ×       |     |      |     |      |     |       |      |        |      |
| 農業地域  | 農用地         | ×               | ←       | ←   |      |     |      |     |       |      |        |      |
|       | その他         | ×               | ←①      | ②   | ×    |     |      |     |       |      |        |      |
| 森林地域  | 保安林         | ×               | ←       | ←   | ×    | ←   |      |     |       |      |        |      |
|       | その他         | ③               | ←①      | ②   | ↑④   | ←④  | ×    |     |       |      |        |      |
| 地自然公園 | 特別地域        | ×               | ←       | ←   | ←    | ←   | ○    | ○   |       |      |        |      |
|       | 普通地域        | ③               | ←①      | ←④  | ←④   | ←④  | ○    | ○   | ×     |      |        |      |
| 地自然保全 | 特別地区        | ×               | ←       | ←   | ←    | ←   | ○    | ○   | ×     | ×    |        |      |
|       | 普通地区        | ×               | ←①      | ←④  | ←④   | ←④  | ○    | ○   | ×     | ×    | ×      |      |

注

×：制度上又は実態上、一部の例外を除いて重複のないもの。

←：矢印方向の土地利用を優先する。

○：両地域が両立するよう調整を図る。

①：原則として、矢印方向の利用を優先し、都市的な利用を抑制する（特定の場合を除く。）。

②：土地利用の現況に留意しつつ、両地域間の調整を図りながら、都市的な利用を認める。

③：原則として、都市的な利用を優先するが、他方の機能維持に努める。

④：原則として、矢印方向の利用を優先するものとするが、矢印方向の利用との調整を図りながら、他方の利用を認める。